



#0001008130

## Tolle Eigentumswohnung mit Garten und KFZ-Stellplatz - NEUBAU

2100 Leobendorf



Kaufpreis: 420.000,00 €

Wohnfläche: 74,07 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Werner Riedl  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
werner.riedl@riv.at  
+43 664 60 517 517 24





## BESCHREIBUNG

### NEUBAU 3 ZIMMER WOHNUNG MIT GARTEN UND KFZ-STELLPLATZ

Die Baubewilligung dieser großartigen Wohnungsanlage, mit 22 Wohneinheiten, wurde 2020 ausgestellt, und im Jahre 2023 erfolgte die Fertigstellung bzw. die Übergabe der Wohnungen an die neuen Eigentümer!

Die Wohnung ist in einem ausgezeichneten Zustand und liegt in einer sehr guten Wohngegend in Leobendorf. Sie verfügt über 3 Zimmer, einem Eigengarten, einem KFZ-Stellplatz im Eigentum und vieles mehr!

#### Aufteilung:

- ) große Wohnküche inkl. Eingangsbereich
- ) extra WC
- ) Badezimmer mit großer ebenerdig begehbare Dusche und Waschmaschinenanschluss
- ) großes Schlafzimmer
- ) Kinderzimmer/Büro
- ) Gang

#### für Sie vorhanden:

- ) große Terrasse/Loggia (überdacht durch Balkon darüber)
- ) eigener Garten
- ) Kellerabteil
- ) überdachter KFZ-Stellplatz im Eigentum (Leerverrohrung für E-Ladestation vorhanden)
- ) elektrische Außenjalousien
- ) Alarmanlage
- ) Küche mit E-Herd, Ceranfeld, Kühlschrank, Dunstabzug (Anschlüsse für Geschirrspüler und Mikrowelle sind vorhanden, aber ohne Geräte)
- ) Fußbodenheizung (Gas)

Zusätzlich gibt es einen Fahrradraum, Kinderwagenraum, sowie außen den Müllraum. Mit dem Lift fahren Sie bequem in den Keller. Der Zugang ist auch über den Garten möglich und neben dem hauseigenen Carport gibt es auch vor der Anlage öffentliche Parkplätze.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie nach Erhalt des Expose einen Besichtigungstermin, in welchem ich Ihnen die Wohnung näher bringen kann.



Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir auf Grund einer EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten (Namen, Postanschrift, E-Mail und Telefonnummer) übermitteln. Sie erhalten dazu nach Ihrer Anfrage ein E-Mail mit einem Link, in dem Sie diese Punkte ergänzen/bestätigen, und im Anschluss das Exposé öffnen können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2020
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	28.02.2023
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.11.2019
Gültig bis	23.11.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	23,48
HWB Klasse	 A
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Räume und Flächen	Fahrradraum	Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift, Alarmanlage, Rolladen
-------------------	-------------	-------------------	--



Alterskategorie

Neubau

Keller

Kellerabteil

Sanitäreinrichtungen

Duschkabine

Kücheneinrichtungen

Wohnküche





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	420.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	157,58 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	46,95 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	204,53 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	420.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Leobendorf, im wunderschönen Weinviertel gelegen, ist eine Marktgemeinde im Bezirk Korneuburg. Eine gute Nahversorgung in der Gemeinde ist vorhanden und in nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie Stockerau oder Korneuburg, wo Sie neben einer ausgezeichneten Infrastruktur, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch eine viel Zahl an Schulen, Kindergärten, Ärzten und das Krankenhaus vorfinden. Die öffentliche Anbindung ist durch den Bahnhof Leobendorf Burg Kreuzenstein gegeben.

### Individualverkehr

- + ) Anbindung an die A22
- + ) Anbindung zur Wiener Außenringschnellstraße S1

### Erholung und Natur

- + ) Burg Kreuzenstein
- + ) Adlerwarte, Rohrwald
- + ) zahlreiche Heurigenbetriebe
- + ) Wald und Wiesen laden zum Spazieren gehen ein

## INFRASTRUKTUR

### Tourismus

- < 1km: Burg Kreuzenstein

### Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Leobendorf
- < 1km: Volksschule

### Sonstiges

- < 1km: Raiffeisen BANK

### Einkauf

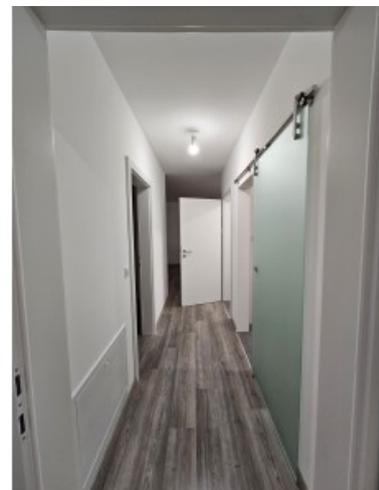
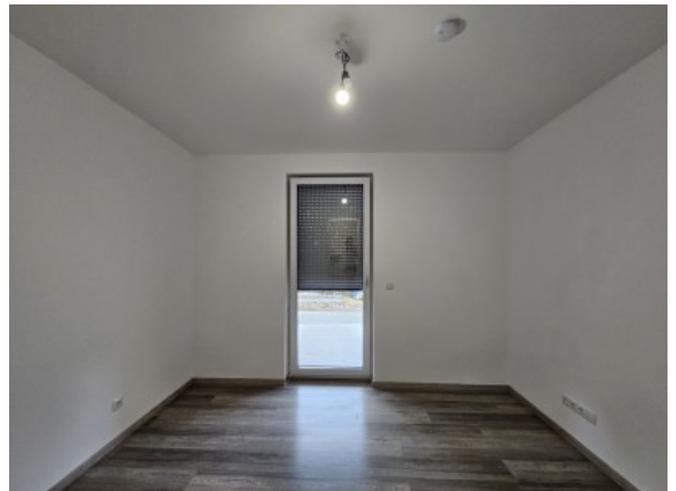
- < 1km: Rohrwald-Apotheke Mag.Pharm. Ursula Eymuth

### Verkehrsanbindung

- P+R Bahnhof Leobendorf-Burg Kreuzenstein



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Formular\\_Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

[Wohnungsplan](#)

[Video Querformat](#)

[Video Hochformat](#)

